MANUALE DELLE LOCAZIONI DIVISO IN TRE CAPITOLI: 1. DELLE PIGIONI - 2. DEI FITTI - 3:...

Antonio Ascona



Manuale
DELLE LOCAZIONI

Seconda Edizione

MIGLIORATA ED ACCRESCIUTA

MANUALE
DELLE LOCAZIONI

DIVISO IN TRE CAPITOLI

I. Delle Pigioni. - II. Dei Fitti. - III. Delle Disdette

A NORMA DELLE VIGENTI LEGGI

E DELLA SOVRANA PATENTE

Pubblicata il giorno 23 dicembre 1837

Compilato da A. A.

Seconda Edizione

migliorata ed accresciuta



Milano

Da Placido Maria Visaj

nei Tre Re, a s. Gio. Laterano

17 Febbraio 1838

Al Lettore

Esauritasi in pochi giorni l'edizione di questo Manuale delle Locazioni, *eccone la ristampa con notabili miglioramenti ed aumenti.*

La Sovrana Patente 17 *giugno* 1837, *pubblicata il giorno* 23 *dicembre dello stesso anno, era tanto provvidente in materia dei contratti di fitto e di pigione, e in punto di sgombero e restituzione di fondi ed edifici locati, e di tutto ciò che la legge considera per immobile, che si aggiunse tutta per esteso e commentata in questo* Manuale.

Se così utile credette il Pubblico quel primo lavoro, del certo molto più benignamente accoglierà questa ristampa accresciuta e migliorata; e l'Editore si glorierà d'aver potuto in questo modo contribuire al comodo de'suoi Concittadini, dichiarando di serbare mai sempre gratitudine pel favore accordatogli, e che non potrà (come si lusinga) mancargli in seguito.

CAPITOLO PRIMO

DELLE PIGIONI

Locazione in generale e particolarmente della pigione.

1. La cosa conceduta in uso che produce utilità senza fatica ed industria, chiamasi pigione, e questa s'intende dei caseggiati, dei mobili e simili.

2. Quando sono locate insieme più cose, cioè parte di genere producente utilità senza fatica, e parte che siano utili, impiegando però fatica ed industria, il contratto si determina in relazione alla qualità della cosa principale, onde fissare se sia esso di pigione o di fitto: dal che ne nasce, a cagion d'esempio, che l'affitto d'una casa con giardino, siccome l'oggetto principale della locazione sarebbe l'abitazione, così il giardino ne sarà l'accessorio, ed il contratto sarà di pigione: al contrario nella locazione di una fabbrica provveduta anche d'una analoga abitazione, il contratto sarà di fitto, poichè si riscontrerebbe il principale scopo della locazione nella fabbrica stessa, e non nei locali abitabili del fabbricatore.

3. Fissate queste idee, è chiaro che il semplice godimento di una casa concesso ad una o a più persone costituisce una pigione, e così pure si dirà pigione per mobili, per abiti, per cocchj, stromenti, ecc.

4. La locazione in generale è una convenzione colla quale una persona cede ad un'altra il godimento di una cosa non fungibile per un determinato tempo e prezzo: in generale sarà una locazione, la quale si distinguerà, come si disse di sopra, nella qualità di pigione o di affitto (§ 1091 *Codice civile*).

5. Questi due contratti sono differenti in alcuni punti, ma nella maggior parte vi coincidono. Nel primo caso producono delle conseguenze varie, e più o meno importanti l'una dall'altra (§ 1096 *idem*).

6. Si chiama locatore il cedente il godimento, il quale dev'essere padrone della cosa locata almeno per tutto quel tempo nel quale egli la concede ad altri.

7. Nel caso di morte del locatore, il di lui erede è obbligato di consegnare al conduttore la cosa locata, con tutti gli stromenti e gli accessori suoi, e conservare il conduttore medesimo nel pacifico possesso della stessa per tutto il tempo della locazione.

8. Dicesi conduttore od inquilino quegli a cui la cosa è locata, e perciò egli è in diritto di averne il godimento senza molestia per tutto il tempo convenuto nel contratto (§ 1098 del *Codice civile*), per cui, avvenendo una evizione o molestia, ha diritto d'indennizzazione verso il locatore quando o l'evizione o la molestia proceda dal fatto di lui.

9. Così pure, come analogamente a ciò che fu detto nel paragrafo superiore, in caso di morte del conduttore, qualora non si tratti di locazione d'opera che dovevasi eseguire dalla persona capace, e che si era assunta l'incarico di farla essa atessa, l'erede del conduttore deve assumere la stipulata locazione e condurla a termine secondo la convenzione, per cul dicevasi dal Diritto Romano competere anche all'erede del conduttore l'azione, *conducti.*

10. Il conduttore in forza del suo contratto si obbliga a mantenere e conservare la cosa locata, e non può goderne che da buon padre di famiglia, rendendosi perciò responsabile dei danni prodotti per sua negligenza. Ciò a differenza della locazioni de'fondi rustici, poichè in quel contratto di fitto il conduttore è solamente tenuto ad eseguire le riparazioni di conservazione in quanto esse si possono fare colle materie che si ritraggono del fondo e coll'opera delle persone obbligate al servizio dello stesso, giusta il § 1096 del nostro *Codice civile.*

11. Il locatore conserva all'uso regolare per cui fu concessa la cosa locata, e della medesima è tenuto *ex proprio* al ristauro.

12. Se la cosa poi per colpa o per l'uso irregolare sia stata danneggiata dal conduttore, egli medesimo si fa responsabile delle spese del suddetto ristauro; di più ancora sarebbe il conduttore tenuto ai danni contingibili in questo caso, se trascurò di notificare in tempo abile al locatore, i bisogni di riparazioni opportune, (§§ 1111, 1295, 1314 e 1315 *Codice civile*).

13. Il locatore non è tenuto alla rifazione dei danni che con vie di fatto sono da terze persone arrecati al conduttore, potendo però questi agire contro quelle terze persone che lo hanno danneggiato, onde farsene rifondere quei danni stessi.

14. Secondo il Diritto Romano aveva il conduttore in questo caso l'arbitrio di abbandonare la cosa locata per un giusto timore, o se non avesse egli potuto resistere alla forza che gli si opponeva; e così poi non veniva obbligato il conduttore a pagare la mercede se non in proporzione dell' avutone godimento.

15. Generalmente si fissa nella locazione il prezzo, la durata e l'incominciamento (§ 1090 *Codice civile*).

16. Il contratto di locazione può farsi verbale, ossia in voce, oppure in iscritto; in giudizio o fuori di giudizio con testimonj o senza (§ 883 *idem*).

17. La convenzione scritta è fatta avanti notajo, o con atto privato fra le parti.

18. Quando si tratterà di una locazione che sia d'una entità rilevante prudentemente non si farà a voce, nè si redigerà con una sola scrittura privata; ma invece se ne farà un atto notarile, il quale potrà in ogni caso essere inscritto e trascritto anche nei pubblici registri delle ipoteche, qualora si fosse così stipulato; ed in mancanza di tale convenzione sarà poi in questo modo più facile ottenerne la prenotazione a norma della *sovrana patente* 28 *aprile* 1824.

Promessa di locazione. — Accettazione della promessa.

19. La promessa (*pollicitatio*). Questa secondo il Jus Romano era la semplice offerta che uno faceva all'altro senza che questi la accettasse: ed infatti si ritiene dalle nostre leggi che la promessa accettata dalle parti basta per rispettivamente obbligarle alla esecuzione. Se la promessa manca del termine convenuto per essere accettata, si deve distinguere il caso della promessa scritta e della verbale; quest' ultima dev' essere accettata senza alcuna dilazione: nella scritta poi, se le parti contraenti si trovano entrambe nel medesimo luogo, l'accettazione devo farsi e notificarsi al promettente entro lo spazio di ventiquattro ore; e se le parti non si trovano nel medesimo luogo, l'accettazione e la notifica si devono eseguire dentro uno spazio di tempo che è necessario a mandare due volte la risposta, senza di che non sarebbe più obbligatoria (§ 862 *Codice civile.*)

Caparra.

20. La caparra che ha pur luogo nelle convenzioni scritte, è poi specialmente usitata nei contratti verbali di locazione. Questa è un contrassegno dello stabilito contratto o una cauzione del futuro adempimento di esso.

21. Qualora poi per la colpa di una delle parti non si dà adempimento al contratto, l'altra parte che

4 2 4

non vi ha colpa può ritenersi la caparra che avesse ricevuta, oppure domandare il doppio di quella che avesse dato: e non essendo neppure di ciò contenta può pretendere l'adempimento della convenzione, per quanto questa fosse possibile; e se fosse impossibile, l'indennizzazione (§ 908 *Codice civile*).

Affitto di cosa che non sia a disposizione del locatore.

22. Accadendo l'affitto di una cosa che non fosse in tutto o in parte a disposizione del locatore, e che per conseguenza non può egli accordarne il totale godimento al conduttore, questi è in diritto di far sciogliere il contratto d'affitto e ripetere i danni, poichè la colpa sarebbe del locatore (§ 1295).

Pigione di appartamenti.

23. Venendo ora al contratto d'affitto che chiamasi pigione, si supponga che trattisi di affittare un appartamento già occupato dall'inquilino che lo deve lasciare in libertà alla scadenza, e che l'inquilino abbia guernito del proprio l'appartamento con oggetti di utilità o di piacere. Il locatore in questo caso deve nella sua convenzione scritta o verbale di pigione avvertire il conduttore aubentrante che gli oggetti suddetti di utilità o di piacere non sono compresi nella locazione, ma che sono di ragione dell'inquilino che scade, il quale intende, partendo, di trasportarseli. Ommettendo quindi il locatore di fare questa dichiarazione nel contratto di pigione

al nuovo conduttore, che visita l'appartamento, o che pensa naturalmente che gli si concedano pel prezzo convenuto tutti gli oggetti a lui presentati, troverebbesi deluso, e se ne avrebbe quindi un diritto d'indennizzazione.

24. Se stando alla supposta pigione d'un appartamento, la cosa locata in parte essenziale di essa cambia natura, l'inquilino ha diritto allo scioglimento del contratto ed alla indennizzazione contro il proprietario; p. e. nell'appartamento trovasi un magazzino disposto in modo e capace di deporvi mercanzie d'un genere che importa un suolo di legno e le pareti guernite a strati d'assi ecc., e che tali cose fossero state distrutte dal locatore, benchè per l'esercizio del subentrante inquilino, il magazzino stesso, così conformato, fosse stato indispensabile, perchè appunto il conduttore tiene e commercia di cose del genere indicato che non possono essere deposte che in tale luogo (§ 1096 *Codice civile*).

25. Generalmente poi la cosa locata non atta al suo ordinario uso, od all'uso speciale pel quale espressamente fosse stata presa in affitto darebbe diritto al conduttore contro il locatore o alla diminuzione del prezzo od allo scioglimento del contratto (§ 1117 *Codice civile*).

Opposizioni dell'inquilino o del locatore alla occupazione della cosa locata.

26. L'inquilino che prima dell' incominciamento della pigione od affitto si ricusasse d'occupare la cosa caduta in contratto, denunciando anticipata-

mente questa aua determinazione al locatore, non potrebbe esser esaudito. Il contratto di locazione obbliga egualmente il proprietario ed il conduttore dall'epoca della convenzione, che non può essere disciolta preventivamente da nessuna delle parti, ed in conseguenza nè il locatore può impedire il conduttore di occupare la cosa locata, nè quest'ultimo può ricusarsi d'occuparla e di mantenere ciò che ha promesso.

Consegna delle chiavi.

27. La pigione incomincia col giorno convenuto, e l'inquilino ha diritto che gli sieno consegnate le chiavi, le quali si considerano al punto della consegna per incominciato termine di fitto. In caso di ritardo sensibile alla consegna delle suddette chiavi s'intenderebbe fatta una tacita rinnovazione di pigione, qualora il locatore non si fosse opposto, o che non fosse stata giustificata la tardanza da plausibile motivo.

28. La prova della coosegoa delle chiavi può essere fatta con documento scritto, con testimonj od anche col deferire il giuramento alla persona che le ricevette.

29. Il locatore che non consegna nell'iodicato giorno i locali affittati all'inquilino, quest'ultimo può ricusare di occuparli in seguito, e chiederne riparazione dei danni; a meno che ciò non fosse successo per un caso fortuito o di forza maggiore.

30. La mercede dell'affitto è esigibile a norma della convenzione. In mancanza della convenzione,

se la cosa è locata per uno o più anni, la mercede deve essere pagata di sei in sei mesi, e per un tempo minore di un anno si deve pagare dopo la scadenza del termine.

Mobili in pegno per l'affitto.

31. L'inquilino che non paga il termine o i termini maturati della pigione di case o fondi urbani, il locatore ha per essi un diritto di pegno sugli effetti mobili dell'inquilino stesso, e di più ancora se l'inquilino, benchè avvisato della scaduta mercede, non la paghi per intero, il locatore può pretendere lo scioglimento del contratto anche prima del tempo stabilito di scadenza (§ 1118 *Codice civile*).

32. Il diritto di pegno del locatore non si può estendere sopra gli oggetti che si rinvenissero bensì presso l'inquilino, ma che poi non fossero veramente suoi: p. e. se le cose medesime fossero state trovate, rubate od illegittimamente detenute dall'inquilino medesimo (§ 345 *Codice civile*).

33. Secondo la notificazione governative 31 *marzo* 1820 il locatore può fare eseguire la descrizione dei mobili dell'inquilino o conduttore dietro semplice domanda di esso locatore, dopo la produzione della petizione per pagamento della pigione.

34. I mobili dell'inquilino non possono essere venduti nè asportati dalla casa locata per conto d'alcun altro debito, se prima non sia pagato o cautato il locatore della mercede delle pigione, perchè i mobili stessi costituiscono il pegno a tale soddisfacimento.

Prescrizione degli stabili affittati.

35. Il conduttore o l'inquilino non può, nè egli personalmente, nè i suoi eredi, acquistare, in causa di prescrizione, la proprietà dell'immobile locato, poichè il titolo non è abile, essendo le cose locate possedute dal conduttore in solo nome altrui.

Mobili dei subinquilini a pegno pell'affitto.

36. In caso che un conduttore manchi al pagamento della mercede, i subinquilini sono garanti coi loro mobili e suppellettili verso il proprietario per quei fitti che a lui sono dovuti, ma solamente fino alla concorrenza che eglino stessi devono per mercede all'epoca in cui si promove l'azione: nè al proprietario possono i subinquilini medesimi opporre quei pagamenti che essi avessero fatti per anticipazione al conduttore principale (§ 1101 *Codice Civile*).

37. Il diritto di pegno si estende pure ai mobili stati affidati al debitore inquilino da un rigattiere, non che agli oggetti di vestiario al medesimo prestati, ed anche alle suppellettili e merci ad esso date a credenza, o in pegno, o in prova di vendita; oppure anche che fossero stati dati all'inquilino o subinquilino artefice da un terzo degli effetti per vendere, ripulire, o migliorare: ma in questo caso però bisogna che il locatore in buona fede li ritenga in proprietà dell'inquilino o del subinquilino debitore di mercede d'affitto.

38. Nel caso in cui un inquilino trovasse nei luoghi a lui affittati dei mobili non infissi e non attaccati stabilmente alle pareti, al suolo ecc. delle stanze o della casa, può ricusarsi di ritenerveli, ed è obbligato il proprietario di asportarli.

Cangiamenti operati nei luoghi locati.

39. L'inquilino non può operare cangiamento alcuno ai luoghi presi a pigione o in affitto fino a tanto che non siasi eretta una descrizione esatta dello stato della cosa locata, il che chiamasi consegna; ed il locatore prima di tale epoca ha diritto di opporsi a tali cambiamenti finchè non siasi prima provato contraddittoriamente l'esatto stato della cosa locata; ciò ch'è comune tanto alla pigione quanto all'affitto dei fondi rustici.

40. L'inquilino, generalmente parlando, non può operar cangiamento che pregiudichi il locale preso in affitto e per cui ne venga una sensibile diminuzione dell'uso e del valore della cosa locata: a cagione d'esempio non potrà chiudere una bottega in cui fosse già stabilito un concorso commerciale, ecc. Il proprietario, succedendo tali cambiamenti, avrà diritto di costringere l'inquilino a riparare il danno, o di espellerlo onde prevenire gli ulteriori guasti.

Deterioramento della cosa locata.

41. Tanto per sè, quanto pei subconduttori, agenti o domestici, l'inquilino è responsabile dei deterioramenti che avvengano alla cosa locata durante il

godimento, qualora il danno risulti per colpa dei suddetti. Se fosse poi di già sloggiato dai locali la colpa dovrebbe essere stata provata dal proprietario a carico di chi sloggiò.

Abuso della cosa locata.

42. Così pure non può l'inquilino caricare di troppo i pavimenti, poichè se la casa fosse stata locata ad oggetto di riporvi de' grandi pesi, ciò doveva essere espresso nel contratto, che altronde poi avrebbe obbligato il locatore ad assodare in modo i locali onde potessero con sicurezza portare un carico esorbitante.

43. Dicasi lo stesso d'un esercizio di fabbroferrajo che esercitasse l'arte sua in una bottega o stanza che non fosse stata data a pigione per tale uso; e così pure si giudichi per qualunque altro uso, ove si richiede un'apposita solidità del luogo per esercitarlo.

44. Chi esercita professione clamorosa senza aver prevenuto prima di tale suo esercizio il proprietario locatore, il quale non poteva avere notizia di questa cosa, l'inquilino può essere espulso. Questa regola vale pure nel caso di tenere in una casa un commercio illecito ma tollerato, come sarebbe un lupanare.

45. Quando la casa affittata abbia condotti proprii onde gettare le lavature di cucina ed altri simili, l'inquilino sarà tenuto a servirsene, e non potrà gettare nelle latrine le acque suddette: è poi necessario

che tali condotti si trovino nelle case, poichè generalmente è proibito di gettare acque od immondezze od altro dalle finestre od in qualunque modo sulla pubblica strada.

46. Quell'inquilino che facesse abituale rumore in ore indebite, o che sturbasse con modi indecenti i vicini, può essere da prima precettato a desistere da tali atti, col mezzo dell'autorità politica: qualora poi il precetto non giovasse, le autorità giudiciarie, adite dal locatore, potrebbero pronunciare lo scioglimento della pigione od affitto.

Incendio.

47. Nel caso d'incendio per trascurata diligenza dell'inquilino il danno è a di lui carico tanto verso il locatore, quanto verso i terzi che ne avessero sofferto, per es., se l'inquilino si fosse posto in casa delle sostanze infiammabili contro il divieto del locatore ecc.

48. Col § 1311 del *Codice civile* si stabilì che il compenso non ha luogo, se il danno derivò da caso fortuito; ma solamente quando vi fu colpa in chi lo arrecò, si farà il caso del § 1294 del *Codice* addetto pelle indennizzazioni.

Obbligo d'indennizzazione.

49. Siccome l'obbligo della indennizzazione è sempre di chi ha la colpa del danno solamente, così nel caso d'incendio per colpa dell'inquilino, non potrà

1072

mai in nessun caso rivolgersi sopra il proprietario della cosa locata, qualora l'inquilino, o la di lui sigurtà, fossero insolvibili di tale indennizzo verso i terzi danneggiati.

Visita dei locali pei nuovi inquilini.

50. È abitudine che nella pigione delle case si convenga di lasciar vedere i locali sei mesi prima della scadenza della pigione a comodo di farne una nuova. Qui si avverte che il locatore della casa nella scritta o nei patti di pigione deve mettere quest'obbligo all'inquilino; mentre trascurando di ciò fare non potrebbe per legge pretendere dal suo inquilino tale permesso.

Cosa possa distruggere l'inquilino in fine di locazione.

51. In fine di locazione, dovendo l'inquilino restituire la cosa locata, non potrà che distruggere le cose da lui e per solo suo conto fatte nei luoghi affittati, per es., potrà cancellare pitture, levare della carte messe sulle pareti, ecc., ma dovrà restituire sempre la casa nello stato in cui si trovava al momento della consegna.

Interessi sulla mercede fittalizia.

52. Tanto per la pigione, quanto pel fitto di fondi rustici, il proprietario può far decorrere gli interessi della mercede scaduta e non pagata, ma ciò succederà solamente dal giorno della domanda in giudicio per la mercede non pagata e gli interessi di mora.

53. Per la qualità e quantità dei fitti dovuti e delle riparazioni locative non è dato alcun mezzo, qualora manchino le prove, per dimostrarlo, fuorchè una perizia o amichevole o giudiziale.

Presunzione di mercede soddisfatta anteriormente.

54. L'inquilino che presenta l'ultima quitanza del termine di fitto si presume che abbia pagato anche pei termini anteriori (§ 1429 *Codice civile*).

55. Si disse di sopra che nel caso di non conoscere il prezzo dell'affitto, e che ciò non si possa giustificare con una quitanza già fatta, si può domandare a questo oggetto la stima col mezzo di periti: le spese della perizia sono a carico di chi dichiarò un prezzo più elevato di quello che venne dagli stessi periti stimato.

Qualità dell'uso dichiarato d'una cosa locata.

56. Se un proprietario dichiara nei patti di pigione che nella casa affittata trovasi un pozzo, è obbligato che realmente un pozzo vi si trovi con acqua abbondante e sana; e così dicasi d'ogni altra dichiarazione fatta sull'uso conveniente a cui si deve prestare la cosa locata.

Deposito di oggetti garantiti dal locatore in locali di cui egli ne ha le chiavi.

57. In caso di un affitto di granajo, magazzino, ripostiglio od altro, le di cui chiavi siano nelle mani

614

e conservate dal locatore; s'intende che gli oggetti depositati dal conduttore ю questi luoghi restino sicuri, e che il locatore medesimo debba risponderne.

Diritto dell'inquilino per caso di turamenti praticati dal locatore.

58. Il locatore che chiuda o turi porte, finestre, e così porti pregiudizio al conduttore, ed infatti l'esistenza di tali aperture, fosse dichiarata nel contratto d'affitto o nella descrizione de' luoghi, l'inquilino deve essere indennizzato, ed in certi casi può chiedere anche lo scioglimento del contratto d'affitto. lo stesso dicasi se i suddetti turamenti procedessero dal fatto di un vicino.

Caso di vendita dei mobili dell'inquilino.

59. Se un inquilino, il quale non avesse pagato le mercedi di pigione, vendesse i suoi mobili od in qualunque modo li volesse estrarre dal luogo appigionato, il proprietario può opporvisi fintanto e finchè non sia saldato del suo credito.

Abbandono dell'inquilino della cosa locata.

60. Il proprietario ha un'azione contro l'inquilino che abbandonò la casa affittatagli senza pagare le mercedi di locazione, e questa azione è poi prescritta dopo tre anni. Se il contratto di locazione era fatto con scrittura, il proprietario avrà una prova immediata del suo credito, e se il contratto fu ver-

bale, il proprietario dovrà dare prova che l'inquilino ebbe godimento della cosa locata: per liberarsi poi dalla domanda della mercede, deve in questo caso l'inquilino produrre l'ultima quitanza (§ 1426 *Codice civile*).

Diritti del proprietario verso i conduttori e di questi verso i subconduttori.

61. I diritti del proprietario primo locatore competono anche a quei conduttori che subaffittano ad altri, e possono esercitarli contro dei loro subconduttori, e così a tutti quelli che vengono surrogati nei diritti del proprietario, essendo fondata tale specie di diritti e privilegi sopra la cosa e non sopra la persona.

62. Infatti il proprietario o locatore può innanzi tempo anche far sciogliere il contratto d'affitto, se il conduttore fa un uso dannoso della cosa locata, se esso non ha pagato le mercedi arretrate, o se l'edifizio locato deve rifabbricarsi (§ 1118 *Codice civile*).

Morte dell'inquilino debitore di mercedi fittalizie.

63. Morendo un inquilino in debito di mercedi d'affitto verso un proprietario, questi può domandare l'apposizione dei suggelli sugli effetti mobiliari del fu suo debitore, ed anche, nel caso di subaffitti, le mercedi di questi possono essere sequestrate nelle mani dei subconduttori.

Descrizione ossia consegna.

64. La così detta consegna o descrizione dello stato di una casa o di un fondo è l'esatta indicazione dettagliata in tutte le sue parti della cosa stessa, indicandone la natura, la qualità, la forma e la situazione di tutte le parti di essa, descrivendo esattamente, massime in punto case, dettagliatamente i serramenti, i vetri, ecc., e notando tutto ciò che si trova inservibile, difettoso, usato o rotto.

65. Eretta nel modo suddetto la consegna, ossia descrizione, deve essere sottoscritta dal conduttore e dal locatore, e dopo tali firme è inattendibile ogni mutamento che vi si trovasse. A comodo e garanzia delle parti si faranno due originali di tale inventario o consegna da ritirarsi uno dal conduttore e l'altro dal locatore.

66. Il proprietario locatore in fine di locazione può obbligare il conduttore od inquilino a riconsegnare gli effetti caduti nella fittanza, quali furono indicati nella consegna ossia inventario, salvo l'uso e la vetustà dei medesimi, obbligando per conseguenza chi ne ebbe il godimento fittalizio, a riparare quelli oggetti che fossero stati deteriorati o rotti, ed a surrogarne altri simili in luogo e stato di quelli che mancassero.

67. Siccome tutte le riparazioni locative non possono essere in ogni caso a carico del locatore, così quelle riparazioni che dalla legge o dalla convenzione fossero accollate al conduttore possono essere in fine della locazione pretese dal proprietario.

68. Lo stato consegnativo è un atto conservatorio dei diritti del proprietario; in conseguenza a lui deve principalmente importare che venga fatto: e nel caso che una delle parti vi si opponga, l'altra può compellere l'opponente col mezzo dell'autorità giudiziaria. Viene poi eletta a fare tale descrizione una persona abile ed intelligente dell'oggetto, il quale essendo di una rilevante entità, richiede un ingegnere o un perito, noto pelle sue qualità, in tali operazioni.

69. La spesa della consegna od inventario, quando nella locazione non siavi patto espresso, per uso, è fatta dal proprietario, essendo, come si disse, un atto conservatorio dei diritti dello stesso. Se poi non fu fatta la consegna ossia descrizione, si ritiene che la cosa locata fosse stata servibile pell'uso che ne doveva fare chi la ebbe in godimento fittalizio (§§ 518 e 1110 *Codice civile*).

Riparazioni locative.

70. Le riparazioni locative delle case sono od urgenti o temporanee: le prime tendono alla conservazione della cosa locata, e le seconde non vi tendono. Il proprietario è obbligato alle urgenti conservative, ed il conduttore alle temporarie che, anche tralasciate, non impediscono il godimento della casa. Per es. le riparazioni agli edificj dei mulini spettano al locatore che deve conservarli.

Pigione di locali mobiliati.

71. La pigione di stanze o case mobiliata si stipula a volontà delle parti contraenti pella durata; e se la pigione è fatta per una mercede annuale s'intende duratura un anno, se per un mese è mensile, e se è giornaliera un giorno. Il locatore può convenire il pagamento anticipato o in parte o in totalità della pensione fittalizia (§ 1102 *Codice civile*).

72. Quando la pigione è stipulata per un tempo determinato non occorre denunziare la scadenza; ma se il tempo è indeterminato, volendo porre fine alla locazione, bisogna o convenire fra le parti o far precedere una denunzia di scadenza, stabilendo un termine conveniente secondo lo scopo della fittanza, e secondo la varietà dell'oggetto affittato.

Godimento precario.

73. Chi concede, essendone proprietario o principale conduttore, il gratuito godimento d'una casa o d'un appartamento o stanza od altro a chi lo dimanda con precario, costituisce un prestito gratuito, ed il prestatore ha diritto di riprendersi la cosa prestata quando vuole.

74. Colui che ha il godimento precario non è tenuto pei casi fortuiti che deteriorassero la cosa prestata, ma i danni avvenuti per di lui colpa anche lievissima o per quella de'suoi domestici, saranno rifondibili.

75. Se in questo caso sono sequestrati i fitti e che siavi fallimento, chi gode precariamente della casa o dei locali è risponsabile del fitto della sua abitazione verso i creditori del proprietario o principale conduttore, poichè non si può dare gratuitamente niente di ciò che non appartiena.

76. Le ragioni par l'abuso o pel deterioramento tanto di chi ha concesso il godimento gratuito precario, quanto di chi l'ha ricevuto sono estinte dopo trenta giorni da quello della rispettiva ricevuta e restituzione della cosa (§ 982 *Codice civile*).

Locazioni di mobili.

77. La locazione di mobili è regolata come la pigione delle case, e porta condizioni e clausole eguali tra i contraenti, a cui la consegna descrittiva del mobile locato deve essere fatta con tutta l'esattezza pel riconoscimento, essendo un mobile soggetto con maggiore facilità d'una casa ad essere scambiato, alterato, sottratto, ecc. Si avverta di più che i mobili locati e trasportati in casa di chi ha in affitto l'appartamento, come succede generalmente, sono i mobili stessi in pegno del proprietario della casa per la mercede dei fitti.

78. Per ovviare all'inconveniente di lasciare cadere in pegno del locatore della casa il mobile affittato ad un inquilino, converrà che colui il quale affitta il mobile, riporti dal locatore della casa una dichiarazione, colla quale il locatore suddetto confessi di riconoscere che la proprietà del mobile locato non

appartiene all'inquilino, ma bensì a chi lo ha conceduto a lui in uso, affittandoglielo.

79. Se non si convenne altrimenti, il trasporto e la collocazione del mobile affittato, tanto quando si consegna, come quando si riconsegna, è a carico del locatore.

80. I mobili affittati devono essere tenuti puliti e conservati dal conduttore, e la garanzia dello stesso si estende alle sole macchie, rotture e deteriorazioni ec. Salvo il deterioramento portato dall'uso e dalla vetustà, il locatore poi è responsabile dei vizi e difetti nascosti del mobile affittato.

81. Quando poi un mobile fu affittato per guernire un locale, e che non siasi fissata la scadenza del termine, s'intenderà che il contratto duri quanto la pigione del locale medesimo a cui il mobile serve d'addobbo. Se poi pel mobile non si fosse precisato il cominciamento dell'affitto, il conduttore potrebbe a sua voglia intimare al proprietario di volere restituire gli oggetti caduti nel contratto.

82. Per tutto quel tempo che il conduttore conserva i mobili di conseuso del locatore, pagandone la mercede fittalizia, secondo la convenzione, s'intende tacitamente rinnovato l'affitto. Ma in punto a mobili, la di cui tradizione materiale di mano in mano dà il titolo di proprietà, è necessario essere ben cauti, e fare l'affitto per iscritto, onde avere sempre una prova del contratto che non possa mai cadere in dubbio.

CAPITOLO SECONDO

DEI FITTI

Dell'affitto per beni stabili rurali.

1. L'affitto de'beni rustici si verifica su quei fondi stabili, i quali producono naturalmente frutti, come sarebbero i boschi, i pascoli, le pesche, ecc., oppure che colla coltura danno biade, uve, foglia di gelsi ecc., e questi frutti pure sono detti nel primo caso naturali, e nel secondo industriali.

Siccome poi questi prodotti sono egualmente posti nella classe dei frutti civili, così, onde specificarli in riguardo alle convenzioni ed obblighi reciproci tra il locatore ed il conduttore, si seguiranno le sottoposte regole.

Per regola de'locatori e conduttori di fondi rustici si avverte qui ch'essi debbano riportarsi alle norme generali sulla locazione esposte nel primo capitolo di questo Manuale.

Godimento d'un fondo rustico locato.

2. Incombe a chi prende in affitto un fondo rustico l'obbligo di limitare il godimento di esso colle

regole di un buon padre di famiglia; in conseguenza di che non potrà il conduttore cambiare con detrimento di reddito la natura dei prodotti del fondo locato; p. es. un bosco già cresciuto e cedno, non potrà da lui essere estirpato onde poi ripiantarlo, perchè avanti che il bosco ripiantato possa dare quel frutto del vecchio si conviene una serie ben lunga d'anni, che certamente oltrepasserà il tempo della sua locazione, e sarà così danneggiata e resa molto meno fruttifera la cosa locata.

Privilegio del proprietario per la mercede fittalizia.

3. Il privilegio del locatore proprietario si estende solamente per la mercede stabilita sopra i frutti e produzioni dei fondi locati, ed anche sopra que'frutti trovati nei granaj, magazzini ecc., non che sopra i bestiami ed utensigli che servono alla coltura (§ 1101 *Codice civile*). Sopra i mobili poi e mercanzie trovate nei luoghi d'abitazione del conduttore e sopra le altre suppellettili ivi introdotte ed ancora esistenti, non viene costituito pegno pel creditore se non se con una speciale convenzione; e ciò anche a norma del diritto romano, *leg.* 4 *ff. e leg.* 3 *Cod.*: questi principii reggono pure nel caso di subaffittuari, i quali egualmente dei conduttori sono tenuti coi suddetti effetti alla garanzia della mercede di fitto.

4. I frutti esistenti sul fondo, benchè appartenessero in tutto od in parte al conduttore o lavoratore del fondo medesimo, sono soggetti al privilegio

dell'erario pel pagamento delle imposte dovute dal proprietario de'beni caduti nel contratto d'affitto o masseria.

Colono parziario.

5. Dicesi colono parziario colui che pattuì di coltivare un fondo sotto condizione di dividerne i frutti in qualche proporzione tra di lui ed il proprietario. Questo colono, senza una facoltà accordatagli nel contratto di fitto o in una convenzione posteriore, non può nè cedere, nè sublocare; ed in caso di tale trasgressione sarebbe condannato alla espulsione dal fondo, e più alla indennizzazione dei danni ed intressi risultanti dall'ineseguimento del contratto.

6. Pella disdetta di finita locazione in tali contratti, i quali dal § 1103 del *Codice civile*, vengono definiti per contratti sociali, si dovrà attenersi alla *sovrana patente* 17 *giugno* 1837, come viene ordinato nell'art. 23 della stessa. Anzi si veda quì avanti in proposito di dennunzia e disdette tutto il capitolo terzo di questo Manuale.

Perdita dei frutti del fondo locato.

7. Il conduttore che soffre perdite di raccolti e frutti del podere, può trovarsi averle sofferte quando i frutti erano già staccati dal suolo e quando erano ancora esistenti sul suolo medesimo, e così detti in erba; dal che ne vengono i seguenti casi: 1. i frutti di già raccolti e staccati dalla terra non danno pel loro deperimento mai diritto ad indennizzazione in favore del conduttore, il quale non può in tal caso

nè reclamare, nè ripetere dal proprietario alcuno ristauro; 2. i frutti guastati o perduti prima della raccolta ed ancora in erba in campagna portano la seguente distinzione, onde possono causare una indennizzazione al conduttore. Se è limitato ad un solo anno, e la perdita del frutto è totale, il conduttore non paga mercede alcuna (§ 1104 *Codice civile*); se poi i frutti sono diminuiti di oltre la metà, il conduttore medesimo avrà il diritto ad una remissione della mercede proporzionata alla perdita, ed in questo caso il locatore rilascierà per bonifico al conduttore quanto per tale diminuzione manca dal prodotto al compimento del fitto (§ 1105 *Cod. civile*).

Qui cade in acconcio riflettere che ordinariamente un podere si compone di campi a prodotti, frutti e raccolte differenti; quindi quando la perdita cadrà sopra la totalità di una di queste parti, allora questo frutto che sarà perito o danneggiato da un caso fortuito, non essendo esso che una parte del podere, il conduttore non sarà per nulla indennizzato, se la perdita medesima non oltrepassi il valore dalla metà del prezzo dell'affitto costitnito.

Caso d'evizione.

8. Quando il conduttore fosse danneggiato per un'evizione procedente da un fatto qualunque del locatore o delle persone che lo rappresentano o di sua casa, per cui avesse il conduttore medesimo a soffrire una perdita nei frutti a raccogliersi sul podera locato, non avrebbero più luogo le suddette

massime, e nascerebbe il diritto contro del proprietario nel colono di esigere dal primo una indennizzazione proporzionata, poichè in virtù del contratto erasi obbligato il locatore di assicurare il godimento di tutte le parti cadenti nell'affitto al suo conduttore.

9. Quando l'affitto fu fatto per più anni non attribuisce al conduttore un diritto di ottenere una diminuzione di mercede, benchè fosse passato un'annata di raccolto scarso e danneggiato, perchè la diminuzione della mercede è dalla legge espressamente stabilita a favore del conduttore che stipulò un affitto per un solo anno e non più.

Casi fortuiti di danno.

10. Se in un contratto di fitto il conduttore assunse di pagare l'intera mercede, quantunque avvenissero casi fortuiti di danno pel raccolto, si intenderà l'obbligo di lui pei casi fortuiti solamente ordinarii: per es. di grandine, d'incendio e d'inondazione; ma quest'obbligo poi non si estenderà a casi straordinarii, p. es. di guerra, contagio e simili, e sarà solamente responsabile qualora si fosse obbligato per ogni caso fortuito qualunque ordinario e straordinario: e benchè ciò fosse stipulato, non s'intenderà mai per questo che anche nel totale deperimento casuale della cosa locata debba sottostare il conduttore al pagamento della mercede fittalizia.

11. Quando il danno accaduto provenisse da causa già esistente e nota al conduttore nell'epoca della convenzione di fitto, egli inallora non avrà alcun diritto ad indennizzazione pel caso che ne venne di seguito.

Usurpazione.

12. Nel caso succedesse una usurpazione sulla cosa locata, il conduttore tosto che ciò venga a di lui notizia, deve farne la denuncia al proprietario: mancando egli a ciò, si rende responsabile delle conseguenze del danno cagionato pel suo colpevole ritardo.

Diritto di chi subentra nella locazione dei fondi da coltivarsi.

13. Chi subentra al conduttore che scade secondo l'uso comune col giorno 11 novambre di ciascun anno, deve fare le seminazioni sulle terre che il primitivo conduttore avrà lasciato da seminare; poichè nel mese di agosto doveva essere l'ultima sua raccolta. Il nuovo fittabile coltiva fino da quell'epoca ed ingrassa quelle maggesi affine di fare le seminazioni dell'anno susseguente. Queste operazioni si chiamano ordinariamente la prima aratura. Se dunque il nuovo coltivatore deve lavorare que'fondi, ne viene di conseguenza che, dal cominciamento di quell'opera, abbia pure il diritto di entrare nei locali del conduttore che scade, e di servirsi di tutto ciò che a tale uopo ivi è depositato, p. es. concimi ecc. Di regola ciò succede sempre secondo le pratiche e l'usanza del paese, ove trovasi il fondo in affitto.

Riparazioni.

14. È tenuto il conduttore di avvisare il proprietario delle riparazioni occorrenti negli edificj che

trovansi sul podere caduto in affitto. Quest'obbligo del coonduttore si verifica ed incomincia dal tempo in cui egli si accorge di tale bisogno, ovvero quando sono a notizia di lui. Se egli tralascia un tale avviso o lo manifeste troppo tardi rendesi responsabile dei deperimenti e delle deteriorazioni. Quando poi il fittajolo denunziò in tempo utile le riparazioni da farsi, e che il proprietario le trascurò, producendo così un danno al conduttore, il locatore può essere costretto di farle eseguire entro un termine prefisso, oppure per di lui conto, il conduttore è autorizzato a provvedervi, e frattanto il locatore, in alcuni casi è tenuto alla rifazione del danno dato.

15. Se la convenzione nel contratto d'affitto non vi si oppone, il conduttore ha diritto di godere senza alcuno aumento di mercede tutta quella parte di terreno che egli avrà dissodato.

Godimento delle alluvioni.

16. Gli incrementi sopravvenuti per alluvione alle terre del podere caduto in affitto non sono di godimento gratuito per il conduttore; e ritraendone egli alcuni frutti di esse deve renderne conto al proprietario.

Granaj e magazzini.

17. Nei luoghi affittati trovansi ordinariamente i locali destinati per magazzini, onde riporre i grani raccolti sul podere, e questi ordinariamente sono costrutti e disposti conformemente alla loro destinazione. Se il conduttore riponessa poi i suoi grani in altri luoghi del locale affittato non destinati a

questo uso, potrebbe correre rischio, ciò operando, di bisogno di molte riparazioni necessarie a questo speciale volontario uso che egli ne fa, e ne sarebbe in conseguenza responsabile, non essendosi su quei locali stabilito l'affitto per questo fatto.

Scadenza dell'affitto.

18. Un podere affittato con iscrittura in cui è fissato il termine della scadenza, l'affitto cessa di pieno diritto all'epoca destinata: se poi il conduttore è lasciato in godimento della cosa locata anche dopo questo termine, ne emerge un nuovo contratto tittalizio verbale, che si considera fatto per tutto il tempo necessario onde possa raccogliere il conduttore i frutti del podere: in conseguenza il tacito affitto della totalità di un podere può essere di varia durata in relazione alle parti differenti che compongono il podere medesimo.

Se trattasi di vigne, prati, ecc., i di cui prodotti si raccolgano in un'annata, l'affitto sarà di un anno.

Se si tratterà poi di terre aratorie che per coltivazione varia a vicenda porti un corso di anni, durerà l'affitto per tutto quel tempo, che secondo l'usanza de' luoghi, debbono succedersi le varie coltivazioni (§§ 1114 e 1115 *Codice civile*)

19. La *sovrana patente* 17 *giugno* 1837, posta per esteso nel capitolo terzo di questo Manuale, regola le denunzie da farsi di finita locazione con un processo sommario presso le preture urbane o foresi, tanto per le pigioni di case ecc., quanto pel fitto di

beni rustici, pei quali prima si aveva ricorso al giudice ordinario della giurisdizione a cui era soggetta la vertenza.

Riparazioni ordinarie.

20. Il conduttore è tenuto alle riparazioni ordinarie degli edifizj che servono alla coltura del fondo rustico, ma queste solamente si faranno da lui in quanto possano essere eseguibili colle materie che vengano ritratte dal fondo locato, e colle opere che secondo la natura del fondo stesso, il conduttore ha diritto di esigere. Ogni altra riparazione è a carico del solo locatore (§ 1096 *Codice civile*).

Restituzione dei fondi locati.

21. Tanto dei luoghi, quanto dei terreni, si fa lo stato consegnativo, ossia la descrizione, dalla quale risulta in fine di locazione l'essere in cui la cosa locata si deve consegnare. Il conduttore poi è sempre obbligato a mantenere e restituire il fondo e luoghi nello stato promesso nel contratto.

Vedasi nel Cap. I, ciò che si disse riguardo alla descrizione ossia consegna, e questo è pure applicabile all'affitto dei fondi rustici.

Fitti de' beni spettanti ad istituti di pubblica beneficenza.

22. La *circolare governativa* 22 *ottobre* 1816 in relazione al § 30 della *sovrana patente* 24 *aprile* 1815 stabilisce che le congregazioni provinciali devono conoscere e dare il loro voto consultivo sopra i con-

tratti d'affitto dei beni appartenenti agli stabilimenti di pubblica beneficenza, quando l'affitto annuo importi sino a lire trecento; e così sopra gli appalti per locazione di opere o di riparazioni non eccedenti la spesa di lire duecento cinquanta, e lo stesso dicasi sopra qualunque altro oggetto di tale natura.

23. Il voto consultivo si rimette all'approvazione del regio delegato che viene in questo caso a far le veci del governo per questi contratti che non eccedono i limiti delle mercedi di sopra indicate di lire trecento per l'affitto, e di lire duecento cinquanta per l'appalto d'opera. S'inviano poi alla congregazione centrale gli altri contratti d'affitto o di appalto d'opere o riparazioni che importano di più delle somme sopraindicate, e che per questo oggetto sono riservati alla sanzione governativa.

24. La *circolare governativa* 12 *dicembre* 1816 dispone che le Congregazioni di carità sui contratti d'affitto debbono nelle deliberazioni praticare il confronto del nuovo affitto colla locazione precedente, e colla stima d'un perito approvato.

Dell'appalto di esattoria tenuto dalle deputazioni all'amministrazione comunale.

25. Le deputazioni comunali possono escludere dall'asta per l'esattoria quegli aspiranti, ne' quali non possono ragionevolmente riporre una sufficiente fiducia.

CAPITOLO TERZO

DELLE DISDETTE

Disdette dei contratti di fitto e di pigione.

La notificazione governativa di Milano del 23 dicembre 1837 pubblica la *sovrana patente* 17 *giugno* 1837, colla quale S. M. I. R. Austriaca si è degnata di regolare nel regno Lombardo-Veneto la disdetta nei contratti di fitto e di pigione, e la procedura nelle controversie relative allo sgombero ed alla restituzione dei fondi ed edificj locati, e di altre cose dalla legge considerate per immobili, nel modo seguente:

§ 1.

La disdetta ossia denunzia di finita locazione può essere data giudizialmente o stragiudizialmente.

Questa legge s'estende, oltre dei fondi e case, ben anche ai fissi ed infissi delle stesse cose locate e relative consegne e riconsegne, non risultando compiti i diritti e gli obblighi del locatore e del conduttore che dal momento della consegna e riconsegna della cosa locata, con ogni suo accessorio, e norme dello stato descrittivo eretto all'incominciamento del fitto o della pigione da confrontarsi colla descrizione da farsi alla fine della locazione: dovendosi poi paragonare questi due atti onde trarne il così detto bilancio, che determina i compensi giustificati tra le parti che convennero nell'affitto. Queste due descrizioni di stato della cosa caduta in locazione, e che ritorna in piena disposizione del proprietario, sono appunto quelle che chiamansi consegna e riconsegna chiamandosi poi bilancio il risultamento di esse.

§ 2.

Allorchè giusta le determinazioni del *codice civile generale* la disdetta ossia denunzia di finita locazione di cose immobili è necessaria per impedire la tacita rinnovazione del contratto, ovvero per farlo cessare, dev'essere data per le pigioni, la durata convenzionale delle quali non giunge ad un anno, almeno quattordici giorni; per le altre pigioni almeno tre mesi; pei contratti di fitto almeno sei mesi prima della restituzione da farsi.

Se dalla consuetudine del luogo sono stabiliti certi giorni dell'anno per lo sgombero dei fondi ed edifizj locati, il contratto di fitto o di pigione non può farsi cessare fuori di questo tempo; quindi la disdetta dovrà darsi pei contratti di fitto almeno sei mesi, e pei contratti di pigione almeno tre mesi, a qualora la durata convenzionale della pigione non giunga ad un anno; almeno quattordici giorni prima del giorno stabilito.

Queste determinazioni si applicano però solamente nel caso che non siasi stipulata veruna particolare convenzione relativa al tempo in cui deve darsi la disdetta.

Queste disposizioni derogano in parte al § 1116 del *codice civile*, e fissano pelle disdette alcuni termini, che debbono pur osservarsi anche nel caso di consuetudine del luogo di avere alcuni giorni dell'anno stabiliti per lo sgombero dei fondi ed edifizj locati, datando l'incominciamento del termine per dare la disdetta a norma del giorno fissato dalla consuetudine del luogo a sgomberare.

Operante però il contratto, questa *sovrana patente* ordina di rispettare la convenzione delle parti stipulanti pel tempo in cui deve darsi la disdetta.

§ 3.

Gli atti concernenti la disdetta o denunzia di finita locazione e le quistioni relative allo sgombero

e alla restituzione dei fondi o edifizj locati, ed in generale tutti gli atti e le quistioni che formano l'oggetto di questa legge sono di esclusiva competenza delle preture urbane e foresi nel rispettivo circondario giurisdizionale in cui si trova l'oggetto del contratto di fitto o di pigione.

Riguardo a questi atti e quistioni non possono nè il fisco, nè le persone militari, nè verun altro reclamare il foro particolare o privilegiato che in altri casi loro competerebbe, ma sono soggetti come attori e come rei convenuti alla giurisdizione delle preture urbane e foresi; l'esecuzione contro persona militari sarà però mandata ad effetto mediante requisitoria all'autorità militare.

Provvidamente la disposizione di questo paragrafo toglie di mezzo tutte le quistioni di competenza di foro, che potevano nascere in oggetto di disdette e sgomberi degli immobili locati che dividevansi per fondi rustici e per urbani ecc, e che potevano intralciare e dilazionare, anche per defatigazione d'una parte, i giudizj su quistioni ed atti di tal genere, domandandoli tutti alle preture urbane e foresi. Anche il fisco ed i militari che trovansi nella giurisdizione delle preture, in tal caso, e pel benefico effetto suddetto, non possono reclamare il loro foro particolare privilegiato.

§ 4.

La disdetta giudiziale dev'essere presentata in iscritto o dettata a protocollo presso la pretura al tempo a ciò stabilito dal contratto o dal § 2. L'istanza scritta o il protocollo deve contenere il titolo o motivo della disdetta, ed indicare esattamente il nome, il cognome e la dimora d'ambedue le parti, l'oggetto della locazione ed il tempo nel quale questa deve aver fine.

La disdetta non produce effetto dal giorno cui fu presentata o dettata a protocollo in giudizio,

654

ma solamenta dal giorno dell'effettiva ana intimazione alla parta. Quindi è necessario che l'intimazione segue al tampo stabilito nel ꝺ 2. Sarà curs della parta, che intande di dare la disdetta giudizialmente di ricorrere alla pretura in tempo opportuno onde l'intimazione della diadetta possa ancora facilmante seguire al tampo indicato nell'accennato parsgrafo. Il giudizio dovrà aollecitare quanto è possibile questa intimazione.

Siccome l'effetto della disdatta segue dalla intimazione, ensi inculca saggiamente questo paragrafo el giudizio la sollecitudine nel fare intimare l'atto.

§ 5.

La disdetta giudiziale dev'essere intimata nelle proprie mani a colui al quale viene data. Esaendo egli assenta o non potandosi trovare, la diadetta deve intimarsi e colui che in uome del medesimo ha l'ispezione aopra la cosa locata. Qualora nessuno ai trovasse cui possa essere intimata, il messo giudiziale incaricato della intimazione affiggerà tosto la disdetta nell'interno dell'abitazione di colni al quale viene data, e se questa fosse chiusa, di fuori all'ingresso, aempre in presenza dei domestici che fossero estanti e i due tastimonj.

L'affissione della disdetta equivale all'intimazione.

A norma delle circostanze la pretura può destinare uu curatore alle persone assenti alle quali viene data la disdetta ed intimarla al medesimo.

Ecco provveduto coll'affissione el caso in cui la persone, alla quale sidee intimare la disdetta, si tenesse nascosta o fosse assente. La legge poi, per dare corso sollecito a quest'atto, lascia in arbitrio eucha del pretore, e norma delle circostanze, di destinare un curatore agli assenti, acciò sia eseguita prontamente l'intimazione.

§ 6.

Nel decreto che ordina l'intimazione il giudice prefiggerà un termine di sei giorni, dichiarando che qualora colui al quale viene data la disdetta intendesse d'impugnarla, dovrà fare la sua opposizione entro il termine medesimo, altrimenti dopo la sua scadenza non verrebbe più ammessa veruna eccezione. ma si considererebbe per legalmente valida la data denunzia di finita locazione. La disdetta presentata in iscritto che non fosse conformata al prescritto dalla legge dev'essere restituita d'uffieio.

Giusta il § 511 del *regolamento del processo civile* si riterrebbe che il termine dei sei giorni, stabilito in questo paragrafo, dovesse intendersi di sei giorni utili, in cui non enderebbero computate le ferie, ma col § 16 di questa *sovrana patente* essendo stabilito che i termini della presente legge debbeno decorrare senza interruzione anche in tutti i giorni feriali, eccettuato il caso che l'ultimo giorno cadesse in domenica o in festa, così vi si deve uniformare, e computare i suddetti sei giorni per continui, e comincieranno a decorrere dal giorno prossimo successivo a quello nel quale sarà seguita l'intimazione sia alla parte, contro la quale dovrà avere effetto, sia al di lei curatore che le fosse stato destinato in forza del § 5 di questa *sovrana patente*. Ciò tutto concorda col § 510 del succitato *regolamento*.

La disdetta restituita d'ufficio per mancanza di conformazione al prescritto dalla legge può essere presentata di nuovo quando sia stata poi conformata secondo la prescriziona della legge medesima.

§ 7.

Se viene presentato alla pretura o ivi dettato a protocollo un atto di opposizione, si citano ambedue le parti entro il più breve termine possibile per la procedura legale, avvertendole di dover portare i documenti, e quando sia possibile anche condurre seco i testimonj dei quali vogliono far uso, a che in

686

caso di contumacia di una parte si presterà fede alle asserzioni della parte avversaria, e si giudicherà a termini di diritto secondo quelle. L'atto d'opposizione fa le veci di petizione.

Prescrivendo questo paragrafo che l'atto di opposizione debbe far le veci di petizione, abbrevia il termine, e tende al fine propostosi di avere così uno scioglimento immediato della pendenza.

§ 8.

È libero alle parti contendenti di farsi o non farsi assistere da avvocati. Le parti che dimorano nel luogo di residenza della pretura o in vicinanza sono sempre tenute di comparire personalmente in giudizio se il giudice riconosce necessario di ordinarlo.

L'arbitrio lasciato da questo paragrafo al giudice di far comparire personalmente in giudizio le parti quando dimorino nel luogo della pretura o in vicinanza è ragionevolissimo, perchè 1.° se sono le parti vicine al luogo del giudizio possono ivi comparire in breve spazio di tempo, e così non ritardare il processo; 2.° le parti personalmente comparendo più facilmente possono accordarsi tra di loro di quello che succederebbe col mezzo de' loro procuratori, e possono pure, essendo esse ben cognite di tutto ciò che ha relazione a questo affare, darne li maggiori schiarimenti al giudizio stesso.

§ 9.

Il giudice darà alle parti la necessaria direzione per l'opportuna procedura giudiziale, e specialmente per la debita discussione delle circostanze decisive e per la produzione dei mezzi di prova occorrenti; obbligando pure ciascuna di esse a dare distinte dichiarazioni sui fatti addotti dalla parte avversaria.

Ecco perchè il § 6 di questa *sovrana patente* dava al giudice l'arbitrio di far comparire le parti personalmente, onde dare distinte dichiarazioni sui fatti addotti dall'avversario. Ha poi relazione con questo § 9 il § 25 del *regolamento del processo civile*.

§ 10.

Nella procedura prescritta da questa legge non si fa luogo a contestazione e decisione separata od a sospensione della procedura medesima nè per l'ordinaria eccezione d'incompetenza del foro, nè per l'eccezione che l'oggetto debba essere trattato presso le autorità amministrative; ma la procedura sopra queste eccezioni dev'essere riunita con quella relativa alla disdetta, e le preture quando si persuadono che tali eccezioni manchino di fondamento non dovranno rigettarle con separato decreto, ma con quella medesima sentenza definitiva colla quale giudicheranno sulla denunzia di finita locazione, contro la quale anche riguardo alle dette eccezioni rimane alle parti aperta la via del gravame da cumularsi coll'appellazione giusta il disposto dal § 14.

Tuttavia dovranno le preture sempre tenersi presenti i limiti della propria giurisdizione, e restituire con decreto le disdette, sia da principio, sia nel corso degli atti, o dopo essersi chiusa la procedura, tosto che riconosceranno che per legge non ispettano al loro foro.

Tendendo sempre allo scopo che si prescrisse, cioè alla brevità del processo, questo paragrafo toglie i giudizi incidentali separati per incompetenza, unendoli alla sentenza definitiva sulla denunzia di finita locazione.

§ 11.

Rendendosi necessaria una prova per testimonj o per periti, il giudice, senza pronunciare sentenza interlocutoria, o far luogo a procedura sulle prove, ultimati gli atti sul merito, passerà tosto ad assumere l'esame dei testimonj o la perizia, od almeno a ciò ordinare senza ritardo, citando i testimonj o i periti e le parti entro il più breve termine possibile.

Non si avrà riguardo a testimonj, l'esame dei quali per la loro rimota lontananza o per altre cagioni non può seguire entro breve tempo, qualora la parte avversaria di chi intende di addurli opponga questa eccezione.

Il giudice farà d'ufficio ai testimonj nell'esame le interrogazioni opportune, ma potrà anche far uso degli articoli probatoriali e degl'interrogatorj speciali proposti dalle parti in quanto li trovasse conducenti allo scopo.

Può eseguirsi una perizia quand'anche non si fosse proposta dalle parti. Le spese della perizia devono anticiparsi da chi ha dato la denunzia di finita locazione.

Il giudice deve sentire ambedue le parti intorno alla persona dei periti notando nel protocollo la loro dichiarazione, e nominare poi a propria scelta i periti indicandoli alle parti, e sceglierdone prontamente un altro se a taluno di essi venisse opposta una rilevante eccezione.

Non è permessa alle parti veruna ulteriore contestazione sulla quistione se dalle dichiarazioni dei testimonj o dei periti sia stabilita la prova.

Nel rimanente si osserveranno le prescrizioni generali relative all'esame dei testimonj ed agli atti di perizia, ed in particolare al giuramento dei testimonj e dei periti.

Quanto si disse all'antecedente paragrafo, vale pure per questo in materia di testimonj, di perizie, di nomine di periti e della prova stabilita dalle dichiarazioni loro. Del resto poi si osserveranno le prescrizioni dei cap. XVI, XVII e XVIII del *regolamento del processo civile*.

§ 12.

Ultimati gli atti sul merito della disdetta, e se il giudice trova necessaria la prova per testimonj o per

periti, ultimato l'esame dei testimonj o l'atto di perizia, si giudica tosto, e se sia possibile ancor nel medesimo giorno, con sentenza se la disdetta abbia luogo, e se il conduttore abbia o non abbia l'obbligo ovvero il diritto di sgomberare la cosa locata. Questa decisione s'intima senza indugio ad ambe le parti unitamente ai motivi.

A risparmio di tempo si uniscono i motivi alla sentenza di intimare senza indugio ad ambe le parti.

§ 13.

La dichiarazione scritta o verbale di voler prestare un giuramento ingiunto o riservato dovrà darsi in giudizio entro ventiquattr'ore dopo che la sentenza sarà passata in giudicato, ovvero, qualora la sentenza fosse emanata in ultima istanza, entro ventiquattr'ore dopo l'intimazione della medesima.

Anche il termine di tre giorni stabilito nel *regolamento giudiziario* per l'offerta di prestare un giuramento riferito viene ridotto a ventiquattr'ore.

Fu, per gli oggetti contemplati in queste *sovrana patente*, derogato in parte al § 272 del *regolamento del processo civile*. Infatti rapporto al giuramento deferibile nulla fu innovato, e rapporto al giuramento riferibile i tre giorni furono ridotti ad ore ventiquattro dopo che la sentenza sarà passata in giudicato dopo l'intimazione della sentenza dell'ultima istanza.

§ 14.

L'appellazione della sentenza può insinuarsi soltanto entro sei giorni, passato questo termine, che non ammette proluugazione, viene rigettata d'ufficio. Le parti possono addurre nell'insinuazione d'appello scritta o verbale anche i gravami. Non si ammettono separate scritture di gravami, nè risposte d'appello.

Seguita l'insinuazione d'appello, il giudice tra-

L'esecuzione d'una sentenza del giudizio superiore che conferma quella dell'inferiore si può chiedere, in quanto sia scorso il tempo della locazione, il secondo giorno dopo la sua intimazione.

Qui pel susseguente paragrafo si vede che l'esecuzione accordata nel secondo giorno dopo l'intimata sentenza del giudizio superiore, si potrà mandare ad effetto, benchè il secondo giorno medesimo fosse di ferie, ma non già se fosse domenica o festa, perchè in tal caso l'esecuzione avrebbe luogo il successivo giorno di lavoro.

§ 16.

Gli atti sulla denunzia di finita locazione possono seguire anche in tempo di ferie giudiziali, eccettuati i giorni di domenica e di festa. Anche l'esecuzione per costringere la parte a restituire ovvero a ricevere la cosa locata non si ammette nei giorni di domenica e di festa.

I termini stabiliti nella presente legge corrono senza interruzione anche in tutti i giorni feriali. Soltanto nel caso che l'ultimo giorno del termine cadesse in un giorno di domenica o di festa è concesso alla parte il successivo giorno di lavoro.

Si veda la nota al superiore § 15.

§ 17.

Sulle istanze che in questo processo si presentassero in iscritto si noterà dalla parte esterna = *per denunzia di finita locazione.* =

§ 18.

La disdetta stragiudiziale, che deve pure seguire al tempo a ciò stabilito dal contratto o dal § 2, non è valida che allora quando quegli cui viene data consegni su di ciò una sua dichiarazione scritta formata

secondo le prescrizioni del *regolamento giudiziario* relative alla prova dei documenti privati, indicando in essa precisamente il tempo in cui la disdetta è seguita ed il tempo in cui giusta la disdetta dovrebbe finire la locazione. Non si ammette verun'altra prova della disdetta estragiudiziale.

La disdetta estragiudiziale è quella accettata per iscritto dalla parte che deve eseguirla. Il cap. XIII del *regolamento del processo civile* dal § 171 in avanti prescrive le formole che deve avere un documento privato acciò faccia prova, e questa stessa prova è l'unica ammissibile nella disdetta estragiudiziale.

§ 19.

Se quegli cui fu data la disdetta stragiudizialmente presenta alla pretura o detta ivi a protocollo entro i prossimi successivi sei giorni la sua opposizione, si ordina una sessione, e si osservano riguardo alla procedura ed all'esecuzione le premesse disposizioni.

Non venendo prodotta entro sei giorni in giudizio alcuna opposizione, la disdetta si considera per legalmente seguita.

Se non fu fatta opposizione, e, spirato il tempo della locazione, si chiede l'esecuzione in conseguenza del documento di dichiarazione contemplato dal § 18, viene destinata una sessione nel più breve termine possibile, e, potendosi, ancora pel giorno medesimo, nella quale però non potrà discutersi che la sola questione se il documento sia genuino. Se la parte avversaria non lo nega espressamente, ovvero non comparisce alla sessione, si accorda tosto giusta il § 15 l'esecuzione e si manda ad effetto.

Qualora al contrario il supposto autore del documento lo impugnasse come falso, si procederà secondo le premesse determinazioni decidendo mediante sentenza.

Il pretore è competente anche pel caso di opposta falsità del

documento, e secondo questo paragrafo decide egli solo su questa materia, sentenziando se attendibile o non attendibile sia il documento suddetto intaccato di falso.

Si osservi la nota al precedente § 16. Siccome poi la disdetta diviene in tale modo rivestita dal giudice del carattere esecutivo, così questa si manda tosto ad effetto colle norme stabilite nel § 15 di questa *sovrana patente*.

§ 20.

Le parti possono anche far assumere la dichiarazione indicata nel § 18 in atto notarile. Qualora non siasi prodotta alla pretura veruna opposizione, e sia spirato il tempo della locazione, può sopra questo documento notarile accordarsi tostamente l'esecuzione come sulla disdetta giudiziale.

L'accettata disdetta per atto notarile è esecutiva, qualora non vi preceda in tempo abile opposizione legale: in caso poi di opposizione si starà alle prescrizioni dell'antecedente § 19, nè potrà mai aver luogo l'opposizione tendente a declinare dal foro stabilito dalla pretura.

§ 21.

Le premesse disposizioni saranno osservate anche nel caso che in un contratto di locazione di durata determinata siasi convenuto di dare la disdetta senza stabilirne il tempo.

Nel caso di questo paragrafo in cui non si fosse stabilito il tempo di dare la disdetta, bisognerà riportarsi al prescritto dal § 2 di questa stessa *patente*.

§ 22.

Trattandosi di locazioni che senza precedente disdetta vanno a finire a tempo determinato, tanto il locatore, se teme che la cosa locata non venga sgomberata a tempo debito, quanto il conduttore, se teme che la restituzione di quella non venga a tempo debito accettata, può chiedere che la pretura indicata

nel § 3 con ordine giudiziale imponga preventivamente all'avversario l'obbligo di ciò eseguire.

Sopra questa istanza, la quale però potrà accettarsi soltanto entro gli otto ultimi mesi che precedono il termine della locazione e non prima, il giudice, osservando il disposto dal § 5, ingiugnerà all'avversario, secondo la diversità del caso, di eseguire ovvero di accettare al tempo stabilito la restituzione della cosa locata sotto pena dell'esecuzione, ovvero, qualora non si credesse a ciò obbligato, di presentare o dettare a protocollo presso la pretura la sua opposizione entro sei giorni. La procedura ulteriore e l'esecuzione si regoleranno giusta il disposto dal § 7 sino al § 17.

Ecco istituito come un processo provacatorio, col quale anche otto mesi avanti alla scadenza della locazione può essere ingiunta all'affittuario la finita locazione, ed al locatore il ritorno a lui della cosa locata, se la parte impetita non si oppone entro sei giorni dirigendosi per tale opposizione alla pretura medesima, ove fu presentata l'istanza.

§ 23.

Tutte le disposizioni di questa legge valgono anche per la disdetta dei contratti contemplati nel § 1103 del *codice civile*, nei quali si concede il godimento del fondo per una parte proporzionale dei frutti; in questo riguardo essi avranno a considerarsi per contratti di fitto.

Qui si deroga al § 1103 del *codice civile*, e relativamente a disdette si considera dalla presente legge per contratto di fitto ciò che era ritenuto per contratto di società.

§ 24.

In quanto nella presente ordinanza nulla si fosse disposto riguardo alla procedura giudiziaria, si osserverà anche nelle cause sopra accennate il *regolamento giudiziario.*

§ 25.

Le premesse disposizioni non sono applicabili al caso in cui il contratto di fitto o di pigione si volesse dichiarare estinto o far cessare per motivi diversi da quello della scadenza del tempo della locazione.

Esclude questo paragrafo ogni altro caso di scadenza del termine d'una locazione, portato p. e. da penalità così convenuta nel contratto, da caducità per inesecuzione di pagamento di mercede fittalizia ecc., riportandosi questa legge unicamente alle disdette ecc., che possono avvenire in causa del materiale e vero termine stabilito, e non già ad un termine eventuale di scadenza.

§ 26.

Anche riguardo ai contratti anteriori alla promulgazione della presente legge sarà essa, ad eccezione del tempo della disdetta indicato nel § 2, pienamente osservata per le disdette ed istanze (§ 22) che seguiranno dopo la sua promulgazione. Essa dovrà osservarsi anche riguardo al tempo della disdetta indicato nel § 2 per le disdette che seguiranno dopo il giorno 31 marzo 1838.

Le cause che sono in corso saranno ultimate secondo le prescrizioni precedenti.

Non bisogna forse d'alcuno schiarimento questo paragrafo, ma ad abbondanza si osserva che nelle prescrizioni precedenti con cui devono essere ultimate le cause che sono in corso, s'intendono le prescrizioni del regolamento del processo civile, e non già gli antecedenti paragrafi di questa sovrana patente.

FINE.

INDICE

CAPITOLO II. — DEI FITTI.

CAPITOLO III. — DELLE DISDETTE.

AGGIUNTA E CORREZIONI

ALLE NOTE

Fatte in questo Manuale *ai paragrafi della Sovrana Patente 17 giugno 1837 sulle Disdette.*

Al § 1.

Nel § 1 del cap. I. di questo *Manuale* è già dichiarato cosa intendesi per pigione, e nel § 1 del cap. II. trovasi definito il contratto di fitto propriamente detto. Si è pure nel § 2 del suddetto cap. I. dato il modo di determinare la qualità del contratto, se fu di pigione o di fitto, quando fossero state locate insieme cose che rendessero o no utilità con fatica ed industria, del quale paragrafo, anche, se si fosse pravalso il G. C. Castelli nel suo lavoro, avrebbe fatto maggior onore a questo *Manuale*. Infatti giustamente il G. C. suddetto passa avanti dicendo che la pertinenza d'una cosa è ciò che vi è continuamente connesso: e chiamasi pertinenza: o l'accrescimento ad una cosa o quel accessorio uniti ovi dal proprietario a perenne uso, ed allorchè il conduttore è provocato alla restituzione dei fondi ed edifici, a lui locati, deve restituirli unitamente alle suddette pertinenze, come si dice in questo *Manuale* al § 51 del cap. I. e nelle note al § 1 della *sovrana patente 17 giugno 1837*, cap. III. Pel caso poi in cui manchi l'atto d'inventario, ossia consegna, si riporterà al § 56 e 69 del cap. I., come benissimo ripetè il Castelli, che aggiunge qui ciò che trovasi nel § 4 e 18 della Sovrana patente suddetta, cioè = La disdetta giudiziale è quella che si presenta in iscritto o si detta al protocollo della pretura competente, e stragiudiziale quella che è rilasciata per iscritto a colui al quale vien data.

Al § 2.

Quando il contratto d'affitto o di pigione si risolvesse in un precario, come viene determinato nel § 73 del capo I. di questo *Manuale*, il termine della disdetta sarà di 14 giorni. Per esempio pella pigione di una casa finchè il conduttore ne possa aver bisogno ecc. Sarà poi il termine per la disdetta di tre mesi se il tempo della durata, secondo la consuetudine del luogo per lo sgombaro di una casa, sarà di un anno; e sarà di quattordici giorni se il tempo abitudinario del paese sarà di sei mesi o di meno per lo stesso oggetto. I fondi rustici per regola generale sono affittati in modo che non si può far cessare la locazione prima del giorno 11 novembre di ciascun anno.

Al § 8.

Pare più ragionevolmente che si debbano ritenere per dimoranti in vicinanza del luogo di residenza della pretura, all'oggetto di essere tenuti a comparire personalmente, coloro che abitano veramente vicino alla pretura medesima, e non roloro, che sebbene dimoranti nello stesso circondario della pretura, si trovassero a molta distanza di essa; ed invece anzi costoro potrebbero farsi comparire ad un'altra pretura che fosse vicinissima al loro abitacolo, benchè quella non fosse del loro stesso circondario, come spesso lo comporterebbe la nostra divisione territoriale e ciò sia permesso contro l'opinione del sullodato G. C. Castelli.

Al § 13.

È giusto il rilievo fatto alla nota di questo *Manuale* dal G. C. Castelli; a quella nota si corregga così = rapporto al giuramento i tre giorni furono ridotti ad ore 24 dopo che la sentenza sarà passata in giudicato, o dopo l'intimazione della sentenza dell'ultima istanza.

Se la disdetta stragiudiziale non è valida che allorquando quegli cui viene data consegni an di ciò una sua dichiarazione scritta, ne viene di conseguenza che la disdetta medesima non sarà disdetta mai se non fu accettata, cioè ricevuta da quegli a cui si presentò. Si faccia il caso che la medesima disdetta non fosse stata consegnata o non fosse stata ricevuta, cioè accettata per una dichiarazione scritta da 'quegli a cui venne data, certamente che inallora la disdetta sarebbe priva della esistenza e per ciò non valida e nulla; onde tornerà sempre e poi sempre vero che la disdetta stragiudiziale ammessa da questa legge dovrà essere, per potersi caratterizzare tale, quella accettata, o se più piace, ricevuta e dichiarata con un regolare scritto di chi doveva eseguirla; e starà pure la definizione della medesima colle parole = la disdetta stragiudiziale è quella accettata per conseguanza stata data, ricevuta, avuta, consegnata ecc. ecc.) per iscritto dalla parte, che dave eseguirla. Ognuno poi intanda da sè, e benissimo, che accettazione qui non vale obbligazione di eseguire, come è l'accettazione dalla lattera di cambio per pagamento della medesima: ma sarebbe il caso piuttosto di chi volesse intendersi per rovescio, che accettando dalla posta o da un messo una lettera, accusandone ricevuta, fosse poi obbligato l'accettante ad adempire tutto quanto la lettera ordinasse di fare. Sembra poi più ambigua e confusa la definizione data dal G. C. Castelli colle parole = Disdetta stragiudiziale è quella che viene data dal proprietario, o viceversa, al conduttore, il quale con documento scritto, conformato secondo si vedrà in appresso, dichiara il fatto della datagli denuncia, il giorno in cui la disdetta ebbe luogo, ed il tempo in cui giusta la disdetta medesima deve finire la locazione.

Al § 20.

Colla nota fatta in questo *Manuale* si comprende che anche la semplice disdetta non accettata e data per mezzo di notajo è esecutiva, ma sempre qualora non vi proceda in tempo abile opposizione legale.

Al § 22.

Si disse in questo *Manuale* già, che non un processo provocatorio, ma come un processo provocatorio si istituisce, col quale si provoca avanti alla scadenza della locazione che sia ingiunta all'affittuario la finita locazione, od al locatore il ritorno a lui della cosa locata. Provocare significa prevenire alcuno onde adempia in seguito qualche cosa e vi si deponga, acciocchè non abbia poi al momento dell'esecuzione a ripetere che gli era ignoto questo suo obbligo, e che se egli avesse saputo la pretensione avrebbe esposto in tempo le sue ragioni. Dunque come un processo provocatorio, con buona pace del G. C. Castelli, vuol dire prevenzione colla quale si vuole ovviare ad un danno futuro temibile, colla quale prevenzione si eccita e si provoca il prevenuto ad esporre le ragioni che egli potesse avere in seguito.

Al § 24.

Sono ragionevoli i pensieri del sullodato G. Castelli quando dice, che il pretore, in vista del consenso delle parti o di un impedimento manifestamente invincibile, possa in questo processo accordare alcuna proroga, e così pure che possa aver luogo la purgazione della contumacia, provandosi un impedimento inevitabile, non che il rimedio della restituzione in intero pel lasso del tempo, provandosi che il termine perentorio è scaduto senza colpa della parte.





